**Spremembe modelov vrednotenja kmetijskih in gozdnih zemljišč – izjava za javnost**

**V jeseni 2019 so lastniki nepremičnin lahko podali pripombe glede osnutkov modelov vrednotenja, ki jih je pripravila Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS). Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije (KGZS) je na osnutke modelov vrednotenja podala predloge za popravke in izboljšave, s katerimi se GURS delno strinja.**

**Vrednotenje nepremičnin**

Na spletni strani Portal množičnega vrednotenja in na občinah so razgrnjeni predlogi novih modelov in predlogi novih vrednosti nepremičnin, ki odražajo stanje ponudbe in povpraševanja na trgu na dan 1. 1. 2019. GURS bo na podlagi pripomb pripravil končni predlog modelov za sprejetje na vladi, temu pa bo sledilo novo množično vrednotenje, ki mora biti po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin opravljeno do konca marca 2020.

**Sprememba pri vrednotenju kmetijskih in gozdnih zemljišč**

KGZS je izpostavila neustreznost vpliva lokacije, velikosti, bonitete, odprtosti in rastiščnega koeficienta na vrednost nepremičnin in predlagala določitev več vrednostnih con. GURS se s predlogom strinja in pojasnjuje, da bo pomemben rezultat k izboljšanem vplivu lokacije na vrednost nepremičnin prispevalo povečano število vrednostnih con in kakovostnejša določitve vrednostnih ravni. **Število vrednostnih con za model za kmetijska zemljišča (KME) bo GURS povečal za dvakrat** (oktobra 2019 je bilo določenih 105 vrednostnih con, pri čemer so nekatere vrednostne cone ogromne: ena vrednostna cona za Belo krajino, celotno Zasavje, Brkine, celotno Notranjsko so najbolj očitne pomanjkljivosti). **Število vrednostnih con za model za gozdna zemljišča (GOZ) bo GURS povečal za trikrat** (oktobra 2019 je bilo določenih 40 vrednostnih con, večina vrednostnih con za gozd je bilo ogromnih: v eni coni celotno Prekmurje, celotna Koroška, celotna Bela krajina, celotna Notranjska).

Po zaključku izboljšave coniranja (nove vrednostne cone in vrednostne ravni) bo GURS izvedel novo umerjanje vseh parametrov modelov, ki naj bi nekoliko spremenile vplive velikosti parcele, bonitete, odprtosti in rastiščnega koeficienta na vrednost kmetijske ali gozdne nepremičnine.

**Namenska ali dejanska raba, metode vrednotenja**

Zbornica je predlagala, da se kmetijska in gozdna zemljišča, četudi so po namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča, vrednoti z modelom za kmetijska ali gozdna zemljišča vse dokler se na njih opravlja kmetijska ali gozdarska dejavnost. Lastnikom se ne smejo nalagati nesorazmerno visoke vrednosti nepremičnin in posledično visoki davki, ki so odvisni od tega, kakšni so načrti prihodnjih investicij v prostorskih načrtih posameznih občin. GURS pojasnjuje, da bodo nepremičnine, kljub temu, da se na njih kmetuje ali opravlja gozdarsko dejavnost, vrednotili glede na najgospodarjenšo rabo, kar pri nepozidanih stavbnih zemljiščih predstavlja namenska raba nepremičnine.

Geodetska uprava vztraja, da je metoda primerljivih prodaj za modele vrednotenja kmetijskih (KME) in gozdnih zemljišč (GOZ) ustrezna, saj so analizirali 37.000 kupoprodajnih poslov s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči v obdobju 2015-2019 in v analize zajeli 50 % do 60 % poslov, ki so jih prepoznali kot tržne posle. KGZS nasprotuje metodi primerljivih prodaj, ki bo uporabljena za model vrednotenja kmetijskih in gozdnih zemljišč, in predlaga uporabo na donosu zasnovanega načina vrednotenja. Z metodo primerljivih prodaj se namreč zajame tudi špekulativne nakupe kmetijskih in gozdnih površin, ki ne bodo namenjene kmetovanju ali opravljanju gozdarske dejavnosti.

**Podatki o nepremičninah**

Z GURS ni bilo najdene skupne rešitve glede podatkov, ki se uporabljajo za vrednotenje. Zbornica je podala priporočilo, da se vrednotenje nepremičnin izvede šele, ko bodo zbrani in urejeni vsi podatki o javni prometni infrastrukturi (predvsem o občinskih in državnih cestah, ki so neodmerjene vzpostavljene na zasebnih nepremičninah). GURS pojasnjuje, da lahko za vrednotenje uporabljajo le podatke iz uradnih evidenc. Navedeno pomeni, da dokler občine in država ne bodo popisale vseh javnih cest na zasebnih zemljiščih, bo lastniku zemljišča z javno prometno infrastrukturo pripisana napačna vrednost nepremičnine.

KGZS je še opozorila, naj se v modelu za stavbna zemljišča upoštevajo podatki o lokaciji, velikosti, namenski rabi in razvojni stopnji zemljišča in predlagala, da se vrednotenje stavbnih zemljišč opravi, ko bodo v evidenci stavbnih zemljišč za vse občine vzpostavljeni vsi podatki, ki jih zahteva Zakon o urejanju prostora. GURS tudi za ta predlog pojasnjuje, da dokler podatki o razvojnih stopnjah nepremičnin ne bodo ustrezno evidentirani v uradnih evidencah, jih ne bodo uporabljali in bodo za vrednotenje stavbnih zemljišč uporabljali le podrobnejšo namensko rabo.

**Višje vrednosti nepremičnin**

KGZS je v oktobru 2019 po analizi predlogov vrednosti večjega števila kmetijskih in gozdnih zemljišč ugotovila, da se je vrednost (po namenski rabi) kmetijskim in gozdnim zemljiščem dvignila v povprečju za dobrih 20 odstotkov. Vrednosti so se občutneje dvignile za stavbna zemljišča, ki se uporabljajo za kmetijsko proizvodnjo ali gozdarsko dejavnost. **GURS vrednosti kmetijskih in gozdnih zemljišč na podlagi novih predlogih modelov vrednotenja KME in GOZ z več vrednostnimi conami in novimi vrednostnimi ravnmi še ni izračunaval, zato ne moremo predvideti, kakšne vrednosti nepremičnin v kmetijstvu in gozdarstvu bodo določene v marcu 2020.**